



Commission des équipements et de l'aménagement durable

5 - Administration générale

Avis du Conseil Général sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de GUNDERSHOFFEN

Rapport n° CP/2014/488

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le Département suit l'élaboration de l'ensemble des Plans locaux d'urbanisme sur le territoire bas-rhinois, au titre de sa mission de Personne publique associée (PPA) aux documents d'urbanisme. La commune de Gundershoffen finalise actuellement son projet et arrive en phase de PLU arrêté. Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, ces documents sont transmis au Département, pour qu'il fasse connaître son avis

1 - Contexte

La commune dispose d'un Plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 2002. Elle a prescrit l'élaboration d'un PLU en 2010, et a mené cette procédure en y intégrant la prise en compte des dispositions de la loi portant Engagement national pour l'environnement - dite Grenelle II.

Le projet de PLU intègre la commune de Gundershoffen et ses communes associées et annexes de Griesbach, Eberbach, Ingelshof et Schirlenhof.

Gundershoffen, dans le canton de Niederbronn les Bains, comptait 3 613 habitants en 2011. Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de Niederbronn les Bains.

Les dispositions du PLU devront s'inscrire en compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), approuvé en 2009 et en cours de révision.

Celui-ci confère à Gundershoffen une place particulière dans l'armature urbaine, en tant que « ville-relais », en association avec ses communes voisines de Niederbronn et Reichshoffen.

La commune entend affirmer et valoriser ce positionnement, et prendre en compte ce rôle d'intermédiaire entre l'agglomération et les villages alentours tant pour ce qui concerne l'accueil de nouveaux habitants que pour l'offre de logements, les activités économiques et les équipements publics.

2 - Le projet de Plan Local d'Urbanisme - PLU

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU exprime les orientations principales du projet communal, parmi lesquelles on peut citer :

- conforter la position centrale de Gundershoffen à l'échelle intercommunale,
- préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les continuités écologiques,
- préserver les richesses du patrimoine urbain, naturel et paysager,
- réduire l'impact environnemental du développement urbain,
- favoriser l'accès au logement à chacun,
- permettre la densification dans le tissu existant,
- améliorer les conditions de déplacement et développer les cheminements doux,
- renforcer le tissu économique,
- pérenniser les équipements de loisirs existants.

3 - Proposition d'avis du Département

Le projet de PLU fait écho à des enjeux partagés par le Département pour ce territoire, en particulier :

- *en matière d'habitat*

Le PADD du PLU fixe comme objectif de permettre la densification dans le tissu urbain existant, au travers de différentes orientations :

- tirer profit du potentiel de densification par la réhabilitation et l'optimisation du foncier et des réseaux existants,
- réinvestir les « dents creuses »,
- mobiliser le parc de logements vacants,
- permettre l'évolutivité des tissus pavillonnaires.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique de l'habitat du Département. Le cadre d'intervention de notre collectivité se déploie depuis 2009 par la territorialisation de la politique de l'habitat, déclinée à l'échelle des SCoTs (schémas de cohérence territoriale).

Sur le SCoT de l'Alsace du Nord, les échanges ont permis de définir pour 2014 des priorités partagées pour soutenir le marché de l'habitat : les priorités retenues sont le développement du logement aidé et le renforcement de l'attractivité du bâti existant.

Pour ce faire, un plan d'actions a été défini et a prévu en particulier la réalisation d'études sur la vacance et la mutabilité du bâti existant. Une telle étude est en cours à l'échelle de l'ensemble des communes associées, avec repérage des logements vacants et mutables dans le village en lien avec la commune.

La mobilisation de ce potentiel pourra s'appuyer sur les aides à l'habitat du Conseil Général et de ses partenaires pour les particuliers, en vue de valoriser leur patrimoine, d'améliorer le confort des logements, de réduire la facture de chauffage, d'adapter les habitations au vieillissement ou encore de mettre ou remettre des logements en location.

Par ailleurs, dans le cadre de l'Appel à projet 2012 Habitat intergénérationnel du Conseil Général, un projet de réhabilitation d'une ancienne fabrique de papier héliographique localisée dans le centre de Gundershoffen a émergé. Les propriétaires ont été accompagnés dans leur démarche par une assistance à maîtrise d'ouvrage, pour préciser les besoins et déterminer les conditions de faisabilité du projet.

L'étude de marché réalisée dans ce cadre a permis de pointer un besoin de logements pour personnes en perte d'autonomie qui sont en recherche d'un logement autonome en location. Un pôle médical regroupant des professionnels de santé pourrait y trouver une place également. Le site présente l'avantage d'être situé au cœur du centre-bourg et de la vie locale.

- *La valorisation du patrimoine de la guerre de 1870 à Schirlenhof*

Dans la rue principale de l'annexe de Schirlenhof se trouve un ensemble immobilier datant du 18^{ème} siècle qui revêt un intérêt historique particulier : dans cette ancienne auberge a eu lieu en juillet 1870 la première escarmouche entre une reconnaissance prussienne et des soldats français. Cet épisode, qui a fait deux premières victimes et a marqué ainsi l'entrée dans le conflit, est relaté sur la plaque commémorative apposée sur la maison.

Il serait souhaitable de garder la mémoire de ce lieu et de le préserver d'une éventuelle démolition ou transformation, d'autant plus que l'avenir ce bien, propriété privée actuellement occupée par une personne âgée, est incertain.

C'est pourquoi, il est proposé à la commune de recourir à l'article L. 123-1-5-du code de l'urbanisme qui dispose que :

III. - Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ; (...) »

Il s'agira à la fois d'identifier la propriété au plan de zonage et de compléter la règle écrite de la zone UA en ce sens.

Cet outil permettrait, dans un premier temps, de préserver l'ensemble immobilier d'une éventuelle démolition. Parallèlement, un montage associant les collectivités publiques et les propriétaires pourrait être envisagé dans la perspective d'une réhabilitation et d'une valorisation de ce bien.

Il est à noter que cette proposition fait écho à l'orientation N° 2.5. du PADD qui préconise de « *préserver les richesses du patrimoine urbain (...) et maîtriser les évolutions du patrimoine architectural de qualité (...)* »

- Le réseau routier départemental

Gundershoffen est située le long de la RD 1062, ancienne route nationale RN 62, qui tangente la commune.

Cette voie est classée en catégorie 1 - Grand itinéraire du réseau routier départemental - reliant Haguenau à Niederbronn, et assure les liaisons interdépartementales avec la Moselle. Elle a été aménagée dans les années 1970 par la création du contournement de l'agglomération de Niederbronn/Reichshoffen/Gundershoffen. La commune bénéficie de ce positionnement favorable sur l'axe, qui dessert également les nombreux sites économiques du secteur, dont l'entreprise Tryba implantée à Griesbach.

Le Schéma routier départemental prévoit, dans sa programmation des opérations prioritaires, la réalisation de la déviation de Mertzwiller, dont les études se poursuivent en vue de rechercher des options de tracés optimisés tenant compte du cadrage environnemental sensible autour du projet.

Parallèlement, une étude globale d'itinéraire de l'axe de la RD 1062 a été menée entre Schweighouse et Niederbronn, destinée à améliorer la sécurité de l'itinéraire en aménageant des possibilités de dépassement des véhicules lents. Des principes de créneaux ou zones de dépassement ont été identifiés à différents endroits, notamment à Gundershoffen, où des zones de dépassement de part et d'autre du giratoire RD 1062/RD 242 sont prévues.

Par ailleurs, un emplacement réservé Gr1 a été inscrit au PLU au bénéfice du Département, au sud du ban communal le long de la voie, afin de préserver, à terme, les possibilités d'adaptation de l'axe.

La communauté de communes du Pays de Niederbronn projetant pour sa part de réaliser un maillage entre ses différentes localités (notamment entre Gundershoffen et Griesbach), ces réservations d'emprises permettraient également d'y intégrer les réflexions intercommunales relatives au réseau des circulations douces à constituer.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente, statuant par délégation et sur proposition de son président

- émet un avis favorable au projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de GUNDERSHOFFEN, dont les orientations principales s'inscrivent en cohérence avec les enjeux du Département ;

- au titre de la valorisation du patrimoine de la guerre de 1870, propose d'identifier et de préserver dans le PLU l'ensemble immobilier situé 26 rue Principale à Schirlenhof, au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ;

- concernant le réseau routier départemental, émet un avis favorable à l'inscription au PLU au bénéfice du Département de l'emplacement réservé N° Gr1 le long de la RD 1062, destiné à préserver les possibilités d'adaptation de l'axe.

Strasbourg, le 23/06/14

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL